

Señor

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA (Cundinamarca)**

REF. PROCESO DE PERTENENCIA Rad. No. 2011-00102  
DEMANDANTE: RAFAEL ORLANDO GUTIERREZ PLAZAS  
DEMANDADAS: MALELY DEL CARMEN CABRALES DE OLAYA Y  
PAULA ANDREA SEPULVEDA LONDOÑO y PERSONAS INDETERMINADAS

**Asunto.** Recurso de Apelación a la Sentencia  
de fecha 9 de Junio de 2022

**ESPERANZA CASTAÑO DE RAMÍREZ**, obrando como apoderada de la parte  
actora, dentro del proceso referido, por medio de este escrito manifiesto:

Que estando en la oportunidad legal, demostrando el pago de la digitalización  
del expediente, con el recibo de fecha Junio 10 de 2022, expedido por el  
Juzgado y que anexo; procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto  
el día 9 de Junio de 2022 en la audiencia de fallo, en contra de la sentencia  
de primera instancia.

### I. LA SENTENCIA APELADA.

Es la sentencia de primera instancia, dictada por el Juzgado Civil del Circuito de  
Funza (Cundinamarca), el día 9 de Junio de 2022, en el proceso referido, que  
decidió, negar las pretensiones de la demanda por no haberse demostrado la  
posesión sobre el bien en el área de terreno que resultó probada con la pericia  
decretada de oficio y practicada por Luis Fernando Hurtado, con fecha Diciembre  
30 de 2019, esto es sobre veinte (20) hectáreas y 9.548 metros cuadrados.

Basó su sentencia adversa, el Juzgado en que al momento de presentarse la  
demanda en Febrero de 2011, el demandante afirmó, que el área del terreno era  
de treinta y cuatro (34) hectáreas más 5.000 metros, que el Juzgado ordenó una  
pericia a petición de parte y que la auxiliar de la Justicia ratificó en Mayo de  
2013, que el área del predio era la indicada en la demanda.

Que existe una segunda pericia decretada de oficio y practicada por el Perito Luis  
Fernando Hurtado, de fecha 30 de Diciembre de 2019 que concluyó que el  
área del terreno objeto de esta demanda de Pertenencia es de veinte (20)  
hectáreas y 9.548 metros cuadrados.

Que obra en el proceso una certificación de la Oficina de Catastro o Planeación  
de Tenjo (Cundinamarca) del año 2012 en donde se demuestra que el Instituto  
Geográfico Agustín Codazzi, reemplazó el área del terreno a Usucapir, predio  
Piedra Roja, con matrícula inmobiliaria No. 50N-715770 de la Oficina de Registro  
de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Norte, quedando claro que el área del  
predio es de veinte (20) hectáreas y 9.548 metros cuadrados.

Que La carga de la prueba era de la parte demandante que no logró identificar correctamente el terreno como lo exigen los artículos 167 y 83 del C. G del P.

Que existe Jurisprudencia en el sentido de conceder la pertenencia por parte del Juzgado, cuando no exista duda de la identidad y existencia del predio a usucapir.

Que la sentencia debe estar en consonancia con las pretensiones de la demanda.

Que observada la escritura pública por la cual las aquí demandadas adquirieron el inmueble se confirmó que el área del predio Piedra Roja, al momento de presentar la demanda era de treinta y cuatro (34) hectáreas más 5.000 metros.

Que el área del terreno indicada en la pericia de fecha 30 de Diciembre de 2019, no coincide con el identificado en la Inspección Judicial practicada por el Juzgado el 16 de Mayo de 2013.

Que si el inmueble no está suficientemente identificado, alinderado y establecida su área, el Juez no puede a su antojo proceder a alinderarlo.

## II. FIN DEL RECURSO DE APELACION .

El Juzgado de primera instancia negó las pretensiones de la demanda, porque la parte actora no probó en las oportunidades procesales por qué motivo el área del terreno es diferente al momento de la presentación de la demanda y al momento del fallo.

El Juzgado en la sentencia se refiere al Certificado Catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, que obra en el expediente en documento remitido al Juzgado por la Oficina de Catastro o de Planeación del Municipio de Tenjo (Cundinamarca) y que es el mismo a que se refiere la pericia de 30 de Diciembre de 2019.

En la pericia del 30 de Diciembre de 2019, decretada de Oficio por el Juzgado el Auxiliar de la Justicia dijo:

"MEDIANTE ARCHIVO Y CONSULTA ANTE EL ÁREA DE ARCHIVO CENTRAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI -IGAC- TERRITORIAL CUNDINAMARCA, SEGUNDO ACTO ADMINISTRATIVO CONSISTENTE EN LA RESOLUCIÓN EJECUTORIADA NUMERO: 319 DE 2012, MEDIANTE LA CUAL SE ACTUALIZARON PARA ALGUNOS PREDIOS RURALES DE MUNICIPIOS DE LA CUENCA DE LA SABANA DE BOGOTA Y DE CUNDINAMARCA: LINDEROS, AREAS USOS DEL SUELO, Y ASI MISMO POR DECLARACIONES, ALINDERACIONES DE DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES CON AFECTACIONES AL USO DEL SUELO DE ALGUNOS PREDIOS, POR PARTE DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA -CAR-; SE EVIDENCIA PARA EL PREDIO OBJETO DE LA PRESENTE EXPERTICIA, EL QUE FUE INCLUIDO EN DICHA RESOLUCIÓN 319/2012 EL AJUSTE DEL AREA DEL TERRENO, Y POR ENDE SU ALINDERAMIENTO. QUEDANDO ACTUALIZADA Y REGISTRADA UN TOTAL DE AREA DE TERRENO DE VEINTE (20) HECTAREAS, MAS NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (9548.00 M2). REEMPLAZANDO CON ESTA CIFRA, LA ANTERIOR AREA DE TERRENO QUE REGISTRABA EL BIEN INMUEBLE EN ESCRITURAS PUBLICAS DE TRADICION Y LAS BASES DE DATOS DEL IGAC Y SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE TENJO CUNDINAMARCA EL AREA DE 34 Ha + 5000.00 m2."

Obra en la pericia del 30 de Diciembre de 2022 un certificado de tradición del inmueble objeto de la demanda de pertenencia, en el que en su anotación número 12, dice:

"ANOTACION: Nro. 012 Fecha: 06-09-2019 Radicación: 2019-57169  
Doc: OFICIO 21574S9 del 28-08-2019 CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA -  
CAR de BOGOTA D.C.

ESPECIFICACIÓN: DECLARACION, ALINDERACION Y CREACION DE DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO: 0948 DECLARACION, ALINDERACION Y CREACION DE DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO AFECTACION AL USO DEL SUELO POR LA DECLARATORIA DEL DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES EN NEL "CERRO DE JUIACA".

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular del derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA-CAR"

Obra en la misma pericia una comunicación de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, de fecha 3 de Diciembre de 2019, dirigida al auxiliar de la justicia que dijo: "ASUNTO. Respuesta al radicado 20191157215: DECLARACION, ALINDERACION Y CREACION DE DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO AFECTACION AL USO DEL SUELO."

Respetado señor Hurtado:

Dando respuesta a su solicitud, para el predio PIEDRA ROJA del municipio de Tenjo, identificado con código catastral 25-799-00-00-00-0011-0030-0-00-00-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-715770, me permito informar que el predio objeto de consulta bajo el Acuerdo No. 42 de 1999, se encuentra dentro del área protegida DMI Cerro de Juaica, como se evidencia en la salida gráfica adjunta.

A través de la Resolución No. 391 de 2015, se determina la zonificación ambiental de dicha área protegida, dentro de la cual, el total del área del predio se encuentra en zona de Conservación con 20,95 has. Se adjunta salida gráfica".

Con esta comunicación queda claro que la Resolución de la CAR 391 de 2015, determinó que el inmueble objeto de la demanda se encuentra incluido en el área protegida con veinte (20) hectáreas y 9.548 metros cuadrados.

La Resolución de la CAR 391 de 2015 obra en la pericia de 30 de Diciembre de 2019.

Señores Magistrados, existía suficiente prueba documental en la pericia de 30 de Diciembre de 2019 y en el expediente para que el Juzgado pudiera dictar sentencia despachando favorablemente las pretensiones de la demanda, pero desafortunadamente no fueron apreciadas, y si tenía dudas sobre si era o no el mismo predio, debió decretar una prueba de Oficio para aclararla.

En su sentencia el Juzgado de Instancia afirma que existía DUDA de los linderos del predio y que él no tenía como determinarlos a su capricho.

**EL PRIMER REPARO**, que hago a la sentencia apelada es que era deber del Juzgado, ante la duda surgida del área y linderos del predio a prescribir, proceder a erradicarla decretando una prueba pericial de oficio, por peritos topógrafos.

Desde la Jurisprudencia y ahora con mayor valor, el Decreto de pruebas oficiosas no es una facultad del Juzgador es un **DEBER**.

Al no decretar dichas pruebas de oficio cuando fuere necesario el Juzgador está incurriendo en un error de derecho, máxime cuando se sustrae de cumplirlo.

Si el Juzgado dudaba de que fuera o no el mismo predio que se identificó en la demanda, en la Inspección Judicial, (de 16 de Mayo de 2013), en la primera pericia y en la segunda pericia (del 2019), era su obligación decretar una prueba pericial con los auxiliares de la Justicia Capacitados, para erradicar esa duda,

Si el Juzgador hubiere practicado la prueba comentada, con eso tenía en el proceso elementos de juicio que le ratificaban de manera indudable que el predio, identificado en la demanda, en la inspección judicial en el primer peritazgo y en segundo (año 2019) era el mismo, solo que con una cabida distinta, por las explicaciones que obran en la pericia, y en el expediente indicadas por el IGAC, la CAR, la Oficina de Registro correspondiente y la Oficina de Catastro o Planeación de Tenjo (Cundinamarca).

Señores Magistrados, el predio Piedra Roja de la Vereda Juaica del Municipio de Tenjo Cundinamarca, con matrícula inmobiliarias No. 560N-715770, de la Oficina DE Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Norte, con el número predial 00-00-00-00-0011-00-30-0-00-00-000, y las fotografías que obran en la última pericia, es el mismo que se identificó en la demanda, cuya sentencia hoy apelo.

**SEGUNDO REPARO,** Que le hago a la sentencia de primera instancia, es que el hecho de que el área que se indicó en la demanda sea mayor que la constatada por la CAR y el IGAC, no significa que el predio sea distinto, por lo que el Juzgado debió conceder lo probado,. En ese sentido existe una sentencia del Honorable Magistrado EDGARDO VILLAMIL PORTILLA que dice: No hay extrapetita cuando se pide más de los que se probó, y el hecho de la destinación y de la cabida y sus linderos, no significa que la parte demandante era la obligada a reformar la demanda, cuando no existían ya oportunidades procesales, pues el recorte de área es de afuera hacia dentro y el predio sigue siendo el mismo.

#### **PRUEBA OFICIOSA - PERICIA.**

Respetuosamente solicito se decrete en forma oficiosa una prueba pericial, con intervención de peritos con el fin de que, consultados los archivos del IGAC y sus actos administrativos, Resolución número 319 de 2012 y las resoluciones números 391 de 2015 expedida por la CAR y demás decisiones relacionadas, consultadas las escrituras públicas por las cuales se ha traditado el predio, el certificado de tradición y libertad; los peritos puedan concluir que el predio Piedra Roja es el mismo desde que se presentó la demanda año 2011 hasta el día en que se dictó sentencia 9 de Junio de 2022.

Los peritos deberán establecer que siendo el predio Piedra Roja, el mismo objeto de la pertenencia, solo fue reducido en el área, resultando de menor tamaño reemplazando el área real del predio, la que se aclaró con la intervención del IGAC y la CAR, arrojando la verdadera área, demostrándose que en la demanda no existió ningún error porque el predio es el mismo pero con su área corregida y reemplazada como dice la CAR, el IGAC y la última pericia.

Solicito respetuosamente, que se tenga en cuenta para este caso la sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, de fecha Julio 01 de 2016, SC-8845-2016 (66001310300320100020701) Magistrado Ponente: Dr. FERNANDO GIRALDO GUTIERREZ, que enseña, que para identificar un inmueble no se requiere coincidencia absoluta entre linderos descritos en papel y el terreno.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, al resolver un recurso de Casación dentro de un proceso Ordinario, de la que hago algunos comentarios, admitió: Que no es necesario que sobre los linderos exista absoluta coincidencia entre lo que se describe en papel y lo que se verifica sobre el terreno.

El poseedor del inmueble no puede por ejemplo, solicitar cambios de nomenclatura. Indica la sentencia que para identificar correctamente un inmueble no es necesario que:

- 1º. Los linderos sean puntualizados sobre el terreno.
- 2º. Que las medidas indiquen exactamente la superficie que los títulos declaran.
- 3º. Que haya coincidencia matemática en todas y cada uno de los pormenores por examinar.

...“Lo anterior toda vez que basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales, ya que estos límites pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones, mutaciones de colindantes o por obra de la naturaleza, lo importante es que no exista DUDA sobre que los bienes indicados en los título de dominio sean los mismos que están siendo poseídos por el demandado”.

Por lo que está demostrado que el predio que se pretende ganar por el actor, por Prescripción Extraordinaria de Dominio es el mismo que se identificó en la demanda, en la Inspección Judicial y en las dos pericias, pero con la seguridad de que el área es la definida por el IGAG y por la CAR, como se indicó en la pericia de 30 de Diciembre de 2019.

Por lo que también está probada la posesión ejercida sobre el predio de menos hectáreas, por el aquí demandante en forma suficiente con tres (3) testigos excelentes, con el Interrogatorio de parte del demandante, con abundante prueba documental que dá cuenta del pago de impuesto Predial, de las veces que el demandado enfrentó múltiples acciones policivas y civiles para defender el predio de invasores y de dos personajes siniestros que manipularon al demandante a su antojo y que son los que le vendieron el predio a las dos demandadas.

Esos personajes siniestros, que se portaron con el demandante como lo más oscuro de la condición humana y las hoy demandadas son sus representantes, son los señores ALVARO NEIRA abogado y ALCIBIADES MOLINA vendedor de finca raíz, se hicieron dueños del terreno a prescribir con artimañas, denunciaron penalmente al actor y ALVARO NEIRA según dijo RAFAEL ORLANDO GUTIERREZ en el interrogatorio de parte lo amenazó de muerte.

Debido a el temor que sentía el demandante de sus Asesores ,tenebrosos, fue que RAFAEL ORLANDO se confundió frente a su situación con los señores: SERVANDO MILLAN BAYONA y ANGEL CUSTODIO PLAZAS REYES, quienes eran sus socios para sembrar el terreno y hacerlo producir como lo dijo en el Interrogatorio y lo declararon los testigos.

El demandante manifestaba antes de fallecer que estos señores y él tenían un acuerdo para formar una comunidad o sociedad de hecho, en forma verbal, para explotar el predio y repartir ganancias, así lo afirmaron los testigos.

Vivimos la era de la individualidad y el concepto de la comunidad ha desaparecido, pero para RAFAEL ORLANDO GUTIERREZ PLAZAS y sus amigos de siembra si existía y fue bajo ese entendido que el demandante y sus dos socios otorgaron el poder para desembargar el inmueble que había sido secuestrado por el Juzgado 1º. Civil del Circuito de Bogotá, en un autoembargo montado por sus asesores.

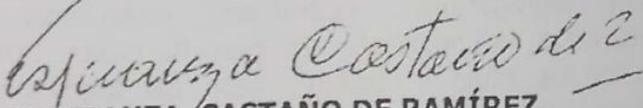
### **PETICION**

Que se REVOQUE en todas sus partes la sentencia apelada y se concedan las pretensiones de la demanda

### **ANEXO:**

En un folio Recibo de cancelación de Copias, CDS y planos por valor de \$455.000.00, de fecha 10 de Junio de 2022.

Atentamente,



**ESPERANZA CASTAÑO DE RAMÍREZ**

C.C. No. 41.528.517 de Bogotá

T.P. No. 17.147 del C.S. de la J.

CORREO ELECTRONICO que aparece en el Registro Nacional de Abogados :  
aboteco@hotmail.com

SEGUNDO CORREO ELECTRÓNICO: esperanzamaya777@gmail.com

Teléfono fijo: 9 30 64 98

Teléfono celular: 312 4 93 71 22 Y 317 7 70 22 30